



**San Carlos**

GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO

V. San Carlos, Tam., a 01 de Septiembre de 2011.



Dependencia: R. Ayuntamiento.  
Sección: Presidencia.  
No. Oficio: 128/2011  
Asunto: Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

C. DIP.

ANASTACIA GUADALUPE FLORES VALDEZ.

Presidenta de la Junta de Coordinación Política del H. Congreso del Estado.

Cd. Victoria, Tam.

Por este conducto me permito remitir al H. Congreso del Estado, de conformidad con la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; al Capítulo III, Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado; así como las diversas disposiciones de la legislación ordinaria correspondiente, la Iniciativa de Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y coeficientes de incremento y de demérito que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de San Carlos, Tam., para el Ejercicio Fiscal 2012, así mismo las copias certificadas de aprobación de las mismas por parte de la Junta Municipal de Catastro y por el H. Cabildo 2011 – 2013.

Sin más por el momento me despido de Usted, agradeciendo sus atenciones,

ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”

EL PRESIDENTE MUNICIPAL



2011-2013  
R. AYUNTAMIENTO  
MUNICIPIO DE  
SAN CARLOS TAM.  
PRESIDENCIA MUNICIPAL

ING. ARNOLDO MORALES MELÉNEZ

c.c.p.-archivo.

**Palacio Municipal**



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

Morelos y Guerrero, Altos. Zona Centro.  
Tel. (835) 328-1060 y Tel./Fax. 32-81061  
C.P. 87730, San Carlos, Tam.  
[Presidenciasancarlos2011@hotmail.com](mailto:Presidenciasancarlos2011@hotmail.com)

**INICIATIVA DE PROPUESTA DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2012.**

**ANEXO No. 1.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES**

**Municipio: San Carlos, Tam.**

**I.- PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 20.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente.
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes.
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

## COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

### 1.- Demérito o disminución de valor

#### A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:

Factor de demérito

	6 metros lineales	0.95
	5 metros lineales	0.90
	4 metros lineales	0.85
	3 metros lineales	0.80
	2 metros lineales	0.70
	1 metro lineal	0.60

**B) Predios con frente menor de un metro e interiores: Factor de demérito: 0.50**

#### C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad mayor de 35 metros lineales

Factor de demérito

	40 metros lineales	0.90
	45 metros lineales	0.85
	50 metros lineales	0.80
	60 metros lineales o más	0.75

**D) FACTOR DE DESNIVEL:** Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito: 0.85

**E) Factor del terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante.

### 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICIÓN	USO	FACTOR
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial ( en todas las zonas)	1.30
2	En general ( no esquina)	Comercial ( en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Popular	1.05



El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con Uso Comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2 500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1 100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR	\$ 500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 100.00

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

**CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas.
- Estructura Techos y entrepisos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos o fachadas recubiertos con loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra, duela ó parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera ó materiales especiales, entrepisos de doble altura ó más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción, ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados exprefeso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelería metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado o lavado entre otros.

**CONSTRUCCIÓN BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; Cuarto de servicio y patio, dos o más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; Proyecto definido funcional y de calidad; Claros medios de 6 metros o más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas ó aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entresijos, de loza maciza o aligerada ó loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo o parquet de mármol de calidad ó loseta cerámica ó cemento pulido para alfombras, ó parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso o pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas ó cantera.
- Herrería y cancelería metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

**CONSTRUCCIÓN REGULAR.-** Las construcciones que se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas duplexó condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas ó loza ó plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; Mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entresijos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto ó reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada ó cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lámina y/o cancelería tubular de aluminio con perfiles sencillos, vidrio medio, doble, translucidos en el baño.
- Instalaciones completas, hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCION ECONÓMICA.-** Las construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura, techos y/o entresijos de concreto armado ocasionalmente con vigas ó polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.



- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelería sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.-** Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales ó inconclusos de baja calidad, sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina con ó sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de láminas metálicas, cartón, asbesto ó similares.
- Muros de tabique ó bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado ó pulido.
- Herrería y cancelería de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

#### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES

**BUENO.-** Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

**REGULAR.-** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento ó este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

**MALO.-** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

**RUINOSO.-** Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad.

## II.- PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2
9100	TERRENO SUBURBANO	\$ 30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	\$20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	\$ 15.00

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES	BUENO: \$ 15.00 REGULAR: \$ 10.00 MALO: \$ 5.00
---	---

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

## III.- PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectárea:

CLAVE	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	\$ 5 500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3 000.00
3000	PASTIZALES	\$ 2 500.00
5000	CINEGÉTICO	\$ 8 000.00
3510	AGOSTADERO 1ª. de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1 000.00
3520	AGOSTADERO 2ª. de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3ª. de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4ª. de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 700.00
4000	FORESTAL monte alto	\$ 550.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 400.00

## COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

FACTOR:

	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

### B) TERRENOS CON ACCESO:

	Buena	1.15
	Regular	1.00
	Mala	0.85

### C) TERRENOS PEDREGOSOS:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

### D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

### E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	Semiplana	1.00
	Inclinada Media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

### F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 km. de vías de comunicación	1.05

### G) TERRENOS SALITROSOS:

	0.60
--	------

### H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad Privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60



La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

Artículo 2º. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.



2011-2013  
R. AYUNTAMIENTO  
MUNICIPIO DE  
SAN CARLOS TAM  
PRESIDENCIA MUNICIPAL

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ**



2011-2013  
R. AYUNTAMIENTO  
MUNICIPIO DE  
SAN CARLOS, TAM.  
SECRETARIA

El Secretario del R. Ayuntamiento

Prof. José Luis Charles de la Rosa